

HOFFMANN

IMMOBILIEN seit 1965

Immobilien-Exposé

**Gepflegte 3-Zi.-DG-Wohnung: Solide
Kapitalanlage oder neues Eigenheim
(Bezugsfrei nach Absprache)**

Objekt-Nr.:

20049-3861

Wohnung zum Kauf

in 41236 Mönchengladbach / Rheydt



Details

Vermietet

Kaufpreis 135.000 €	Hausgeld 268 €	Käuferprovision inkl. USt. 3,57% inkl. MwSt.
Wohnfläche (ca.) 59 m²	Zimmer 3	Anzahl Schlafzimmer 2
Anzahl Badezimmer 1	Baujahr 1958	Unterkellert Ja

Beschreibung

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 1958 bietet eine hervorragende Gelegenheit für Käufer, die Flexibilität suchen. Auf ca. 59 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte 3-Zimmer-Aufteilung, die ein behagliches Wohngefühl vermittelt. Aktuell ist die Wohnung für ca. 400 € kalt monatlich vermietet und stellt somit eine solide Kapitalanlage mit Steigerungspotenzial dar. Für Eigennutzer besonders attraktiv: Nach individueller Absprache kann die Wohnung bei Übernahme auch leerstehend übergeben werden.

Der funktionale Grundriss trennt Wohn- und Schlafbereiche ideal voneinander ab. Neben dem hellen Wohnzimmer und dem gut geschnittenen Schlafzimmer bietet ein drittes Zimmer Raum für ein Homeoffice oder Gästezimmer. Die separate Tageslichtküche mit Platz für eine kleine Essecke sowie das hell geflieste Wannenbad unterstreichen den gepflegten Zustand. Mit einem monatlichen Hausgeld von 268 € (inkl. Rücklagen) investieren Sie hier in eine wertstabile Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das ausführliche Exposé mit weiteren Bildern und Grundrissen erhalten Sie auf Anfrage.

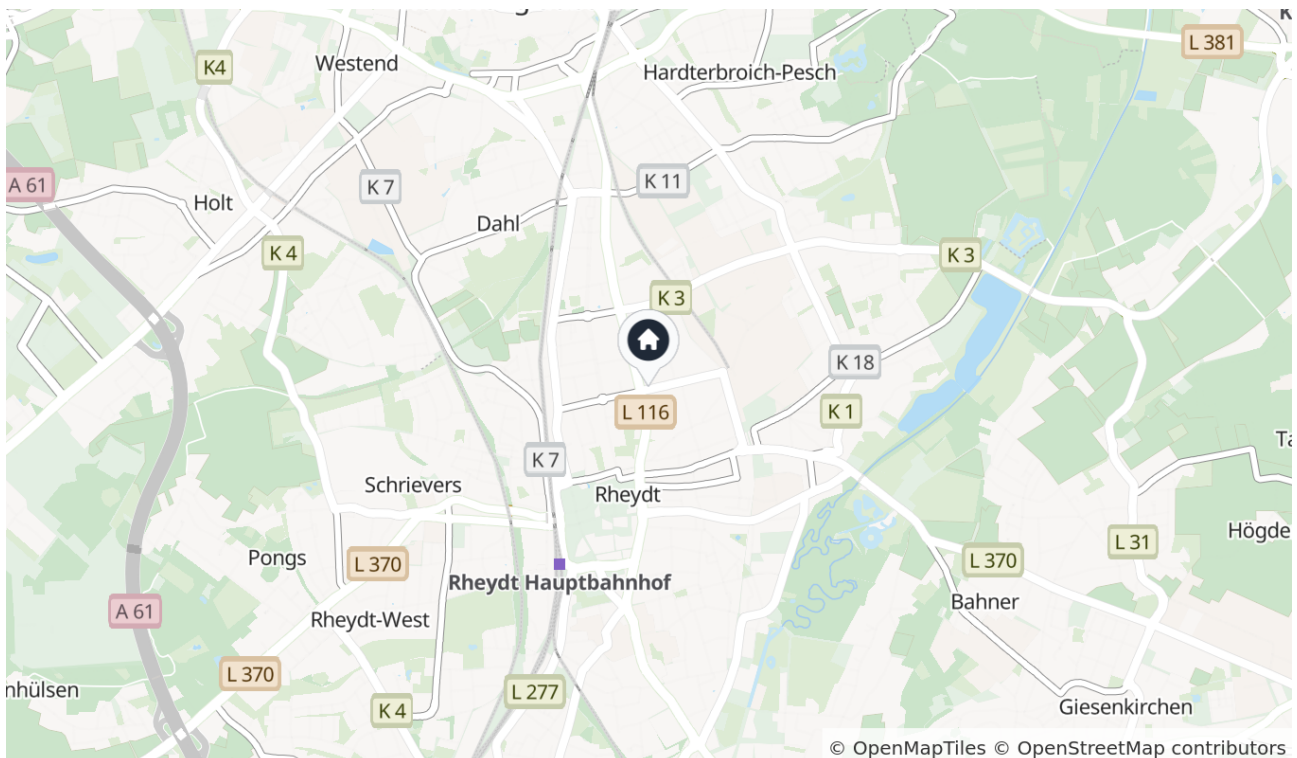
Lage & Umgebung

41236 Mönchengladbach / Rheydt

Diese charmante Etagenwohnung befindet sich in der lebendigen Stadt Mönchengladbach, im beliebten Stadtteil Rheydt. Die zentrale Lage sorgt dafür, dass das belebte Stadtzentrum in nur wenigen Gehminuten erreichbar ist, was Ihnen Zugang zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten bietet.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist optimal, da die Autobahn nur eine kurze Autofahrt entfernt liegt. Für Familien ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen ein großer Vorteil: Sowohl Kindergärten als auch Grund- und Realschulen sind in komfortabler Distanz gelegen.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus urbanem Leben und ruhigen Wohnstraßen aus, was sie zu einer idealen Wahl für Familien und Berufspendler macht.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

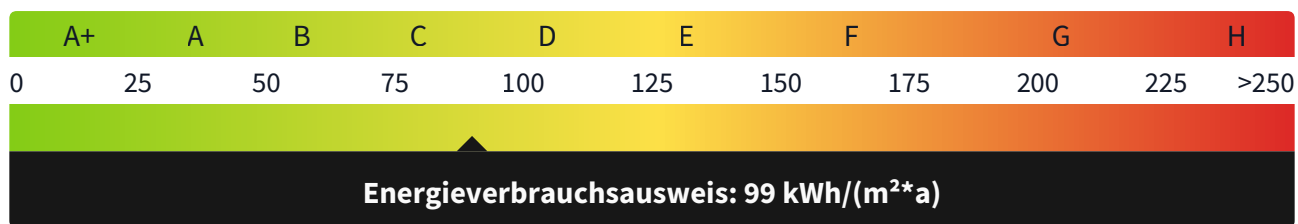
Energieausweis

Endenergieverbrauch
99 kWh/(m²*a)

Heizungsart
Zentralheizung

Wesentlicher Energieträger
GAS

Gültig bis
07.08.2028





Hausansicht



Flurbereich



Zimmer



Schlafzimmer



Wohnbereich

Kontakt

Wassenberger Str. 85a
52525 Heinsberg
Telefon: 004915221624334
E-Mail: n.adams@immofly.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Nick Adams

Impressum

www.hoffmann-ivd.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hoffmann-ivd.de

